

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 16C/81/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4120211985  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Šiška, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4120211985.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudcom JUDr. Borisom Šiškom, PhD., v spore žalobcu : I. Y., narodený XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX/XX, E., zastúpený : JUDr. Kamil Beresecký, advokát so sídlom Farská 33, Nitra, IČO: 50 940 929, proti žalovanému: Obec Vinodol, so sídlom Hlavná 473/29, Vinodol, IČO: 00 308 625, zastúpený : JUDr. Róbert Hipp, MBA, advokát so sídlom Farská 40, Nitra, v konaní o nahradenie prejavu vôle, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný uzavrieť ako predávajúci so žalobcom ako kupujúcim zmluvu o prevode vlastníckeho práva v tomto znení:

#### Kú p n a z m l u v a

1.

Predávajúci Obec Vinodol, Obecná 473/29, 951 06 Vinodol, IČO: 00 308 625 predáva a kupujúci I. Y. rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, bytom XXX XX E., Y. XXX/XX, občan SR kupuje nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat.úz. Dolný Vinodol, zapísanú na liste vlastníctva č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc.č. XXX/X - orná pôda vo výmere 3512 m<sup>2</sup>, ktorej predávajúci je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1-ice, ktorý podiel je predmetom prevodu.

2.

Predávajúci predáva nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I. tejto kúpnej zmluvy v tam uvedenom podiele za dohodnutú kúpnu cenu 1.756 Eur, slovom: tisíc sedem stopäťdesiatšesť eur.

3.

Kúpna cena 1.756 Eur bude predávajúcemu vyplatená kupujúcim v celosti do 5/päť/ dní po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku o nahradení prejavu vôle. Zaplatená bude na účet predávajúceho.

4.

Účastníci tejto zmluvy berú na vedomie, že ak by ku vkladu vlastníckeho práva nedošlo sú povinní obnoviť pôvodný právny stav a navzájom si vrátiť všetko to, čo v súvislosti s touto zmluvou už prijali. V prípade, ak po povolení vkladu vlastníckeho práva na kupujúceho by sa na prevádzanej nehnuteľnosti preukázali ťarchy, vecné bremená, dlhy, iné právne povinnosti alebo právne vady, prípadne nároky tretích osôb má kupujúci právo odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy. V takom prípade je predávajúci povinný do troch dní od doručenia písomného oznámenia kupujúceho o odstúpení od zmluvy z horeuvedených dôvodov vrátiť kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu, vrátane preukázanej škody, ktorá by týmto kupujúcemu vznikla.

5.

V časti „C“ ťarchy je zapísané : Vecné bremeno podľa §-u 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny / elektrizačný zákon / v spojení s §-om 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. IČO: 36 361 518 so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 129 102 - 242/2016 na pozemku parc.reg. E KN č.720/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia : 1 x 22 Kv VN linka č. 244 na trase Rz Nitra Chrenová - Rz Nové Zámky, podľa Z 4370/16. - 127/16, - 46/19.

6.

Poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.

7.

Predávajúci prehlasuje, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy je jeho vlastníctvom v príslušnom spoluvlastníckom podiele, je oprávnený s predmetom kúpnej zmluvy nakladať a súhlasí s tým, aby vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti bolo na základe tejto kúpnej zmluvy prevedené na kupujúceho vkladom do katastra nehnuteľností OÚ v Nitre, katastrálneho odboru.

Predávajúci ručí za nespornosť svojho vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti.

Kupujúci berie na vedomie, že na nehnuteľnosť je pod časťou C ťarchy zapísané vecné bremeno v rozsahu ako je to označené pod bodom 5.

Kupujúci prehlasuje, že je podrobne oboznámený so skutočným ako aj právnym stavom kupovaných nehnuteľností a tieto nadobúda v takom stave, v akom sa tieto ku dňu prevodu nachádzajú.

8.

Vzťahy zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom platným v Slovenskej republike.

Vlastnícke právo k predmetu prevodu prechádza na kupujúceho dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Týmto dňom počínajúc je kupujúci povinný platiť dane a poplatky, znášať aj iné ťarchy spojené s vlastníctvom predmetu kúpy.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené nakladať s predmetom tejto kúpnej zmluvy, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.

Zmluvné strany prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a doslovné znenie tejto zmluvy je s ním v úplnom súlade.

9.

Zmluva sa považuje za uzatvorenú vo Vinodole, v deň právoplatnosti rozsudku o nahradení povinnosti prejavu vôle.

Obec Vinodol

I. Y.

II. Žalobcovi sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca žalobou podanou na Okresný súd Nitra dňa 29.10.2020 požadoval, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného v znení žalobného petitu. Vo svojej žalobe uviedol, že je vedený v liste vlastníctva č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu kat. úz. K. E. ako parc.č. XXX/X ako

orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup>. Jeho podiel k tejto nehnuteľnosti je 1-ica z celku. K tejto nehnuteľnosti je vedený ako podielový spoluvlastník žalovaný. Jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1-icu k celku. Žalovaný predmetnú nehnuteľnosť nadobudol kúpnu zmluvou V - XXXX/XX - XXX/XXXX, spísanou dňa 21.07.2020, ktorá bola podpísaná predávajúcim Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol so sídlom 951 06 Vinodol č. 219 , IČO: 34 014 837 zast.. Mgr. C. X. dekan - farár , schválená Biskupským úradom v Nitre pod č. 576/2020, dňa 15.7.2020. Vklad vlastníckeho práva k tejto zmluve bol povolený pod V - XXXX/XX - XXX/XXXX. Predmetom tejto zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX , kat.úz. K. E. ako parc.č. XXX/X orná pôda o výmere 3512m<sup>2</sup> , ku ktorej predávajúci bol podielovým spoluvlastníkom v podiele 1-ice k celku. Nadobudol vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu k predmetnej nehnuteľnosti zámennou zmluvou uzavretou medzi Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol , spísanou dňa 11.3.2019 . Jedná sa o zámennú zmluvu V - XXXX/XX - XX / XX. Z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 10.3.2020 je zrejmé, že k tomuto dátumu bol podielovým spoluvlastníkom k parc.č. XXX/X v 1-ici a Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol bola podielovým spoluvlastníkom k tejto parcele v 1-ici. Predávajúci Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol tak ako je vyššie označený neponúkol podielovému spoluvlastníkovi, teda jemu uplatniť si predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý v rozsudku zo dňa 31.8.2010 sp.zn. 5 Cdo 2011/2009. Ku žalobe predložil list vlastníctva č. XXXX (aj ku dňu 10.03.2020 ) , zámennú zmluvu zo dňa 11.03.2019, kúpnu zmluvu zo dňa 21.07.2020.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že tvrdenie žalobcu považuje len za ohýbanie práva. Uplatnenie predkupného práva vo vzťahu k žalovanému nie je možné uplatniť v zmysle §-u 140 OZ, nakoľko tak ako žalobca tak aj žalovaný (obec Vinodol) prejavil záujem o kúpu parcely číslo XXX/X v celku. Vlastníkom tejto parcely v celku bola Rímsko-katolícka cirkev, Farnosť Vinodol 219. V období rokov 2015 až 2020 žalovaný listom niekoľkokrát žiadal Farnosť Vinodol o vyjadrenie ohľadne záujmu obce o uvedenú parcelu. Farnosť reagovala pozitívne a vyjadrila súhlas s predajom uvedenej parcely obci Vinodol. Farnosť sa však vždy po svojom súhlasnom stanovisku v zmysle procesného postupu cirkvi obrátila na nadriadený Biskupský úrad v Nitre. Ten zaujal stanovisko k parc. reg. E Č. XXX/X, v ktorom Biskupský úrad v Nitre rozhodol na základe listu číslo: 16-6/4/2018/P0 (datovaného do 16. apríla 2018 a signovaného diecéznym ekonómom Ing. Mgr. C. E.), že odpredaj/zámena dotknutej parcely sa má zrealizovať v prospech oboch žiadateľov teda obce Vinodol a I. Y. v spoluvlastníckom podiele 1 pre každého žiadateľa. Následne sa konalo stretnutie na Farskom úrade vo Vinodole, kde bol prítomný štatutár farnosti Vinodol, piati členovia Farskej rady Farnosti Vinodol, predseda občianskeho združenia Zoulus E. E., ako predseda združenia, ktoré sa dlhodobo venuje rozvoju rekreačného územia obecného rybníka, kde parc. reg. E č. XXX/X je jeho súčasťou, štatutár obce Vinodol - starosta obce a druhý žiadateľ (I. Y.) o parc. reg. E Č. XXX/X. Na tomto stretnutí bola prediskutovaná možnosť, že parc. reg. E Č. XXX/X bude rozdelená na dve samostatné parcely, kde každý zo žiadateľov bude výlučným vlastníkom svojej novovzniknutej parcely. Vznikla na mieste otázka, kto bude niesť finančné náklady za geometrický plán, prostredníctvom ktorého by bola parc. reg. E Č. XXX/X rozdelená na dve samostatné parcely. V otázke nedošlo k riešeniu a ani jeden zo žiadateľov neprejavil vôľu a ochotu za geometrický plán zaplatiť. V marci 2019 Biskupský úrad vypracoval zámennú zmluvu pre žalobcu v súvislosti s parc. reg. E č. XXX/X. Spoluvlastníctvo (1/2 k celku) tak získal na parc. registra E č. XXX/X žalobca. Kúpu spoluvlastníckeho podielu bolo nutné ešte prediskutovať s poslancami obecného zastupiteľstva na pracovnom stretnutí. Na rokovanie obecného zastupiteľstva sa materiál dostal dňa 25. júna 2020. Uznesením č. 167/2020 z 9. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Vinodol zo dňa 25.06.2020 bol schválený návrh kúpnej zmluvy podľa § 588 nasl. Občianskeho zákonníka uzavretej medzi účastníkmi zmluvy na predaj a kúpu nehnuteľnosti (par. reg. E č. XXX/X) pozemku uvedeného v kúpnej zmluve Čl. bod 1. Na základe tejto skutočnosti, podpísaním kúpnej zmluvy oboma štatutármi zainteresovaných inštitúcií a prevodom dohodnutej finančnej sumy považovali vec za uzavretú. Poukázal na procese nadobúdania majetku obce, ktorý je zdĺhavejší, v dôsledku čoho nadobudol vlastníckeho právo skôr, avšak možnosť odkúpenia 1 mu bola ponúknutá v rovnakom čase ako žalovanému. Táto skutočnosť nemôže zakladať právo na uplatnenie predkupného práva. Navrhol žalobu zamietnuť.

3. Žalobca v replike uviedol, že vo vyjadrení žalovaného sa uvádzajú skutočnosti, ktoré nie sú právne významné. Medzi nimi ako účastníkmi je potrebné vec riešiť v zmysle príslušných právnych predpisov, na ktoré poukázal na v žalobe. Podstatnou právnou skutočnosťou je to, že v čase kedy Rímskokatolícka cirkev, farnosť Vinodol prevádzala podiel k spornej nehnuteľnosti na žalovaného bol podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti on ako žalobca. Žalobca nespochybnuje tú skutočnosť, že zo strany prevádzajúceho mu nebola ponúknutá na odkúpenie prevádzaná časť nehnuteľnosti.

Znamená to, že došlo k obídenu príslušných ustanovení občianskeho zákonníka, podľa ktorých ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti má spoluvlastník predkupné právo na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. To, že farnosť Vinodol neponúkla predkupné právo je skutočný fakt, od ktorého nie je žiadny právny doklad s jeho podpisom ona bola vlastníkom a mala voči jemu povinnosť a nie obec. Zámerne na Katastrálny úrad Nitra v čase zápisu na žalovaného nepodal oznámenie o odvolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, pretože by sa tým nevyriešil právny stav. To, že obec mala záujem od roku 2015 je síce pekné, no v skutočnosti celej tejto záležitosti predchádzali iné právne akty, ktorých bol on ako aj jeho otec priamym účastníkom. V roku 2015 začal na základe nedorozumenia medzi farárom M. E. a Biskupstvom Nitra, kontaktovať priamo Biskupstvo Nitra. Výsledkom bolo vyhotovenie zámennej zmluvy zhotovenej 23.6.2016, kde už k podpisu neprišlo nakoľko M. E. odchádzal z našej farnosti a nechcel na poslednú chvíľu robiť rozhodnutia, ktorými podľa jeho slov oboznámil terajšieho C. X.. Keďže obec tak do jeho nadobudnutia v marci roku 2019 neučinila akékoľvek dohady o tom, že mala mať polovicu majetku sú irelevantné nakoľko daná polovica mala byť rozdelená na polovicu a tým pádom by bola obec výlučným vlastníkom v 1/1. T tomto prípade obec zavádza a ohradzuje sa novými podmienkami nadobudnutia t. j. podielovým spoluvlastníctvom a nie výlučným ako to vo výpovedi uvádza aj ich právnik. K bodu 7, kde sa žalovaný odvoláva na jeho súhlas k odpredaju 1 na jeho osobu v dôkaze: 16-6/4/2018-PO je metúci, nakoľko bol zaslaný ďalší prípis a to 19-1/6/2018-PO kde na základe žiadosti farskej rady z 2.5.2018 jasne definovali, že chcú nehnuteľnosť rozdeliť a každý má byť výlučným vlastníkom. Avšak k tomu neprišlo nakoľko ani farnosť Vinodol ani obec Vinodol nechcela zaplatiť výdavky na rozdelenie. Na farskej rade jasne povedal, že platiť nič nebude ponúkol im podielové vlastníctvo no starosta s tým nesúhlasil.

4. Žalovaný v duplike odkázal na svoje predchádzajúce vyjadrenia. Vyjadrenie žalobcu vníma ako tendenčné a účelové a bez priameho vplyvu na prejednávajúcu vec.

5. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavili právny zástupcovia sporových strán, ako aj strany sporu. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že sa v plnom rozsahu pridrieva písomne podanej žaloby. Poukázal na to, že v LV č. XXXX, kat. uz. K. E. je vedený žalobca ako podielový spoluvlastník tejto nehnuteľnosti v jednej polovici. Tento podiel nadobudol zámennou zmluvou uzavretou s Rímskokatolíckou cirkvou- farnosť Vinodol spísanou 11.03.2019. Žalovaný nadobudol jednu polovicu k tejto nehnuteľnosti kúpnu zmluvou spísanou 21.07.2020. Základ tejto žaloby spočíva v tom, že podľa §140 O.Z., ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel má spoluvlastník predkupné právo nadobudnúť tento spoluvlastnícky podiel. V prípade ak sa toto právo poruší má podielový spoluvlastník právo domáhať sa, aby mu vec nadobúdateľ ponúkol na predaj. Podľa § 229 CSP právoplatný rozsudok ukladajúci povinnosť nahradzuje prejav vôle tohto subjektu. V danom prípade žalobca nedal súhlas k tomu, aby Rímskokatolícka farnosť previedla predmetnú nehnuteľnosť na žalovaného. V záverečnej reči zoberal žalobu späť v časti ktorej žiadal rozhodnúť o trovách štátu. Zdôraznil, že žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti dňa 11.03.2019 a žalovaný mal nadobudnúť spoluvlastnícky podiel dňa 21.07.2020, pričom v tom čase bol žalobca evidentne podielovým spoluvlastníkom v jednej polovici a bola povinnosť predávajúceho ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel žalobcovi.

6. Žalobca na pojednávaní uviedol, že žiadne predkupné právo, či už v písomnej alebo ústnej forme k predmetnému pozemku mu ponúknuté nebolo. Odkázal na skutočnosti uvádzané jeho právnym zástupcom.

7. Právny žalovaného akcentoval na skutočnosť, že žalobca vo svojej žalobe poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu zo dňa 31.08.2010 pod sp.zn 5Cdo/2011/2009, keďže poukazuje, že v prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka sa domáhať buď relatívnej neplatnosti zmluvy alebo sa môže voči nadobúdateľovi domáhať, aby mu bol predaný spoluvlastnícky podiel za rovnakých podmienok. V tejto veci by chcel poukázať na to, že žalobca argumentuje touto judikatúrou aj keď je zrejme, že tato judikatúra nerieši základný fakt a to ten, že žalobca a žalovaný v rovnakom čase pristúpili k nadobudnutiu tohto majetku, avšak každý formou iného právneho úkonu a taktiež poukazuje na to, že u každého z účastníkov konania bol legislatívny proces nadobúdania iný. Je zrejme, že fyzická osoba občan priamo pristúpi k podpisu zmluvy a zmluvu doručí na kataster. V prípade žalovaného to jest obce ako právnickej osoby a samosprávneho orgánu je proces nadobúdania majetku zdĺhavejší a komplikovanejší, čo zákonite spôsobilo neskorší podpis a zápis zmluvy a samotné zavkladovanie. Tým pádom list vlastníctva dostal žalobca skôr a teda v tomto prípade nie je možné uplatniť postup podľa § 140 O.Z. Nakoľko málokedy v praxi nastane situácia, keď vlastnícke

právo k nehnuteľnosti pri viacerých nadobúdateľoch nadobudnú toto vlastnícke právo všetci vlastníci naraz. V prípade ak nadobúdatelia nadobudli vlastnícke právo v rozdielnom dátume možno aj v odstupe 7 dní tak toto právo by zakladalo oprávnenie prvému nadobúdateľovi vlastníckeho práva domáhať sa predkupného práva vo vzťahu k ostatným nadobúdateľom čo by spôsobovalo právnu neistotu. Naďalej poukázal na to, že žalobca nadobudol podiel na uvedenej parcele skôr a potom špekulatívne podal túto žalobu. Taktiež dal do pozornosti súdu, že nie je pravda, že v žalobe nespochybňuje návrh žalobcu toto tvrdenie vníma ako účelové a naďalej zastáva názor, že žalobca nemá oporu v zákone na uplatnenie predkupného práva v zmysle §140 O.Z. K ďalšiemu argumentu žalobcu, kde dodatočne rozširuje okruh svedkov by sme chceli uviesť len toľko, že platí koncentračná zásada a teda žalobca mal uviesť týchto svedkov skôr. V závere by som chcel uviesť, že navrhujeme súdu po zhodnotení všetkých dôkazov žalobu zamietnuť v plnom rozsahu a zaviazat' žalovaného na náhradu trov konania. Po vyslovení predbežného právneho názoru súdu upriamil pozornosť na skutočnosť, že v čase keď dochádzalo k prevodu tohto majetku tak vlastník tohto majetku nebol povinný ponúknuť žalobcovi predkupné právo z toho dôvodu, že žalobca nefiguroval ako podielový spoluvlastník na tejto parcele. V čase (cca rok 2018) keď prišlo k predaju majetku žalobca ešte nebol na liste vlastníctva a teda nebola tam povinnosť ponúknuť predkupné právo. V záverečnej reči odkázal na svoje predošlé písomné vyjadrenia, naďalej vníma podanú žalobu ako špekulatívnu, pri ktorej nie je možné uplatniť postup podľa § 140 OZ, preto navrhol žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi založenými v spise, pričom mal za preukázaný nasledovný skutkový a právny stav :

9. Z kúpnej zmluvy zo dňa 21.07.2020 uzavretej medzi Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Vinodol ako predávajúcim (ďalej len „predávajúci“) a Obcou Vinodol ako kupujúcim (ďalej len „žalovaný“) vyplýva, že predávajúci odplatne previedol za kúpnu cenu 1756 eur na žalovaného ako kupujúceho nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanú v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX pod J ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> v podiele 1 k celku, ktorej vlastníkom bol v uvedenej časti predávajúci. Kúpna zmluva bola opatrená pečiatkou Biskupského úradu v Nitre, ktorý schválil predaj uvedenej nehnuteľnosti dňa 15.07.2020 (č. XXX/XXXX). Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom E

10. Zo zámennej zmluvy uzavretej dňa 11.03.2019 medzi Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Vinodol označenou ako účastník 1 a I. Y. (žalobca) označeným ako účastník 2 vyplynulo, že Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX (neskôr na LV XXXX) ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> a I. Y. ako výlučný vlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Dolný Vinodol zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2536 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2420 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2467 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2341 m<sup>2</sup> v podiele 3/16 sa dohodli na zámene uvedených nehnuteľností, tak že I. Y. prebral do svojho vlastníctva nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX (neskôr na LV XXXX) ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> a to v podiele 1 a Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Vinodol prebrala do svojho vlastníctva nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Dolný Vinodol, zapísanú v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2536 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2420 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2467 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 2341 m<sup>2</sup> v podiele 3/16.

11. Z výpisu LV č. XXXX (informatívny výpis zo dňa 09.03.2020) bolo zistené, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> boli ku dňu vyhotovenia výpisu Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Vinodol a I. Y. (žalobca), každý v podiele 1/2.

12. Z výpisu LV č. XXXX (informatívny výpis zo dňa 17.09.2020) bolo zistené, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> boli ku dňu vyhotovenia výpisu Obec Vinodol (žalovaný) a I. Y. (žalobca), každý v podiele 1/2.

13. Z výpisu uznesenia Obecného zastupiteľstva Vinodol zo dňa 17.12.2020 vyplynulo, že Obecné zastupiteľstvo schválilo návrh kúpnej zmluvy podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavretej medzi Rímskokatolíckou cirkvou Farnosť Vinodol a Obcou Vinodol, ktorej predmetom bolo odkúpenie nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX (pod J ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> a to v podiele 1.

14. Z listu Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Nitra rezultovalo, že Diecézna hospodárska komisia sa dňa 23.03.2018 zaoberala žiadosťou strán sporu ohľadne odkúpenia nehnuteľnosti zapísanej pôvodne LV č. XXXX (teraz XXXX) ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X. Komisia navrhla odpredaj/zámenu dotknutej parcely v prospech oboch žiadateľov a to v spoluvlastníckom podiele 1.

15. Podľa § 137 písm. a) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti.

16. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzajú tento prejav.

17. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

18. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

19. Pri žalobách na plnenie sa žalobným návrhom žalobca domáha buď určitej peňažnej sumy alebo plnenia, ktoré má nepeňažný charakter. V takomto prípade nepeňažnou povinnosťou môže byť niečo dať alebo vydať, dodať, či vypratať, niečo vykonať, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Právo na plnenie musí vyplývať z relatívneho právneho vzťahu medzi stranami sporu, ktorý môže vyplývať buď zo zákona alebo zo záväzkového vzťahu. Žalobou na plnenie je preto možné uplatniť len existujúce právo, ktoré už bolo porušené. Je potrebné pri uplatňovaní práva na plnenie mať na vedomí, že vlastnosťou rozsudku na plnenie má byť jeho vykonateľnosť, aby rozhodnutie mohlo byť materiálne vykonateľným exekučným titulom. Vzhľadom na uvedené, podľa názoru súdu žaloba o nahradenie prejavu vôle nepochybne patrí medzi žaloby na plnenie v zmysle § 137 písm. a) CSP.

20. V danom prípade bolo preto potrebné skúmať dôvodnosť žalobcom uplatňovaného práva na plnenie spočívajúceho v nahradení prejavu vôle. Žaloba o nahradenie prejavu vôle je špecifickým druhom žaloby, ktorej nahradenie je možné sa domáhať v prípade, ak to zákon umožňuje alebo toto právo vyplýva z osobitného záväzkového dojednania. Občiansky zákonník upravuje dva prípady, kedy je možné, aby sa žalobca mohol domáhať nahradenia prejavu vôle. Typickým prípadom je zmluva o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a OZ ods. 2 OZ) a druhým prípadom je situácia, kedy sa žalobca môže domáhať nahradenie prejavu vôle pri porušení predkupného práva (§ 603 ods. 3 OZ).

21. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a má vecnú povahu (vecné právo). Predkupné právo, ktoré má vecno-právnu povahu pôsobí aj voči tretím osobám. Ak povinná osoba (jeden z podielových spoluvlastníkov) vec predá bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti takejto zmluvy (§ 40a OZ) alebo sa domáhať od nadobúdateľa (nového podielového spoluvlastníka), aby mu vec ponúkol na predaj (§ 603 ods. 3 OZ). K tomu je potrebné poznamenať, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu sa už nemôže oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, pretože vec nadobúdateľ

platne nenadobudol. Na základe výzvy oprávneného (aj keď v podanej žalobe) vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému vec kúpiť za podmienok, za ktorých mu mala vec pôvodne ponúknuť povinná osoba (§ 605, § 606 OZ). Ak si nesplní nadobúdateľ túto povinnosť, oprávnenému nič nebráni na súde sa domáhať, aby jeho prejav vôle (žalovaného) v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím podľa § 229 CSP.

22. Žalobný petít smerujúci k nahradeniu prejavu vôle za žalovaného smeruje k tomu, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené nie súdom, ale súdnym rozhodnutím a musí sa v ňom ukladať „vyhlásenie vôle“ (§ 161 ods. 3 OSP <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1339936&f=2>>), resp. „povinnosť prejavu vôle“ (§ 229 CSP <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=4375382&f=3>>). To znamená, že petít musí smerovať k tomu, aby súd žalovanému uložil povinnosť prejavu (vyhlásiť) vôľu a ide teda o žalobu na plnenie. Skutočným zmyslom takéhoto petítu je, aby rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle sa mohli po právoplatnosti rozsudku rovno zapísať do príslušného katastra a mali za následok zmenu vlastníckeho práva (uznesenie Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/403/2017 zo dňa 19.11.2018).

23. V predmetnej veci nebolo medzi stranami sporné, že I. Y. ako žalobca a Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol boli v čase prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti (na žalovaného v podiele 1) nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Vinodol, v katastrálnom území Dolný Vinodol, zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 3512 m<sup>2</sup> podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiele 1/2. V uvedenej veci bolo potrebné pre samotné rozhodnutie v merite veci vysporiadať sa s otázkou právnou, a síce, či pôvodný vlastník, t. j. Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol ponúkla žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi predmetnej nehnuteľnosti svoj podiel 1 predtým ako tento podiel odplatne previedla na žalovaného a to na základe kúpnej zmluvy, ktorá je špecifikovaná v bode 9 tohto rozsudku.

24. V danej veci mal žalobca v prípade porušenia jeho predkupného práva na výber z dvoch právnych inštitútov a to buď domáhať sa relatívnej neplatnosti alebo podať žalobu o nahradenie prejavu vôle. Žalobca využil druhý spomínaný inštitút, keď podal žalobu o nahradenie prejavu vôle, pretože Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol ako pôvodný podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti celkom nepochybne bola povinná ponúknuť žalobcovi na predaj svoj podiel a to predtým, ako odplatne previedla svoj podiel zodpovedajúci 1/2 na žalovaného. Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol tak neučinila, pretože zo žiadneho listinného dôkazu nevyplýva, žeby žalobcovi adresovala takýto právny úkon, ktorého náležitosti ustanovuje Občiansky zákonník v § 605. V tomto prípade sa žalobca domáhal voči nadobúdateľovi žalobou o nahradenie prejavu vôle, pričom v danom prípade z listinných dôkazov vyplynulo, že predchádzajúci spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti prednostne neponúkol na predaj svoj podiel žalobcovi, čím porušil jeho predkupné právo.

25. Ak sa z predkupného práva povinná osoba (Rímskokatolícka cirkev Farnosť Vinodol) rozhodla vec predať, vznikla jej povinnosť urobiť oprávnenej osobe - žalobcovi ponuku. V tomto prípade ide jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenej osobe (v danej veci žalobcovi), ktorá má charakter návrhu na uzavretie zmluvy, pričom tento musí okrem všeobecných náležitostí právneho úkonu obsahovať aj všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu. Takáto ponuka musela byť adresovaná oprávnenej osobe (žalobcovi). S doručením riadne urobenej ponuky oprávnenej osobe zároveň zákon spája dôležitý právny následok, ktorým je začiatok plynutia lehoty na prijatie ponuky a vyplatenie kúpnej ceny za predmet kúpy. Ak je predmetom predkupného práva nehnuteľnosť, tak ako v uvedenej veci, tu plynie oprávnenej osobe dvojmesačná lehota, ktorá má hmotnoprávnu povahu (§ 605 Občianskeho zákonníka).

26. Na predmetný záver konajúceho súdu nemá žiaden vplyv ani argumentácia právneho zástupcu žalovaného, a to ohľadne zložitosti mechanizmov nadobúdania vlastníckeho práva obcou ako takou, rovnako tak ani ústne dojednania, na základe ktorých mala každá zo strán nadobudnúť 1 predmetnej nehnuteľnosti. Súd nespochybňuje, že medzi stranami mohli byť (ústne) dohodnuté dojednania, na základe ktorých mali tieto vedomosť o tom, akým spôsobom, a v akom podiele nadobudnú vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Zákon však ustanovuje povinnosť povinnej osoby ponúknuť vec na predaj oprávnenej osobe (inému spoluvlastníkovi), okrem prípadu, ak by išiel o prevod blízkej osobe (čo nie je daný prípad). Takúto povinnosť nemožno žiadnym spôsobom obísť, alebo opomenúť, pretože vždy zakladá porušenie predkupného práva oprávnenej osoby (spoluvlastníka nehnuteľnosti). Pokiaľ

právny zástupca žalovaného poukazoval na listinu na č. I. 32, podľa názoru súdu táto však nespĺňa atribúty riadneho jednostranného právneho úkonu ponuky na uplatnenie predkupného práva. Rovnako bez právneho významu bola aj argumentácia právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní, a to v časti v ktorej uviedol, že v roku 2018 nebol žalobca podielový spoluvlastník na predmetnej nehnuteľnosti, preto tam nebola povinnosť predkupného práva. Vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti bola v uvedenej dobe iba Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Vinodol, z čoho logicky vyplýva, že v tej dobe neexistovalo žiadne predkupné právo, v dôsledku čoho takáto argumentácia postráda akúkoľvek logiku.

27. Súd zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka E.G., pretože jeho výsluch by bol nehospodárny, keďže ponuka na uplatnenie predkupného práva musí byť písomná, v dôsledku čoho by ani výsluchom jeho osoby nezistil skutočnosť, ktoré by dosiahli zmenu skutkového stavu v tomto konaní. Aj napriek tomu, že uvedený svedok mohol byť prítomný na rokovaníach a to titulom jeho postavenia ako poslanca Obecného zastupiteľstva Vinodol (súčasne ako predseda OZ Zoulus) tieto skutočnosti by nezmenili právny stav. Nad rámec uvedeného, súd považuje za absurdné a neprípustné, aby sa navrhovaný svedok (vyjadrenie OZ Zoulus na č. I. 53) vyjadroval k meritu veci, k rozsahu dokazovaniu a k rozhodnutiu v merite veci. Právne posúdenie a následné rozhodnutie v merite veci prináleží jedine a výlučne súdu ako garantovi nezávislosti a spravodlivosti, a nie subjektom, ktoré sa sami navrhujú, aby boli v konaní vypočuté ako svedok. Podanie, ktoré bolo súčasťou vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného možno hodnotiť len ako subjektívne vyjadrenie negatívnych emócií, bez akéhokoľvek súvisu a dosahu na prejednávajúcu vec. Nad rámec uvedeného, súdu je zrejmé, že v prípade obce je proces nadobúdania nehnuteľnosti zložitejší ako v prípade fyzickej osoby, avšak ani detailné objasnenie tohto mechanizmu nemá žiaden vplyv na už konštatované porušenie predkupného práva žalobcu, pretože zákon je v tejto otázke jednoznačný a striktný.

28. Nad rámec uvedeného, súd hodnotil aj samotnú formuláciu žalobného petitu, pričom podľa názoru súdu je takýto petit vykonateľný, preto nemal pochybnosti o jeho správnosti, úplnosti, ako aj jeho súlade so zákonom. Späťvzatie žaloby právnym zástupcom žalobcu vo vzťahu žalobnému petitu označenému pod II., súd považoval len za opravu žaloby, pretože v konaní nevznikli žiadne trovy štátu.

29. Keďže sa týmto rozhodnutím konanie končí, súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP. Pretože žalobca bol v konaní úplne úspešný, súd mu priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomu rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.